



Ajuntament de
Sant Celoni

ANUNCI

En compliment d'allò que disposen l'article 17.4 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals, l'article 111 de la Llei 7/1985, reguladora de les bases de règim local, es fa públic que l'Ajuntament de Sant Celoni, en sessió plenària de data 18 de desembre de 2025 aprovà provisionalment la memòria justificativa del Servei Municipal d'Habitatge.

Havent transcorregut el període d'exposició pública de l'expedient sense que s'hagin presentat reclamacions, l'acord provisional ha esdevingut definitiu.

Els acords adoptats definitivament aprovats són els següents:

- Aprovar la memòria justificativa del Servei Municipal d'Habitatge.

Signatura 1 de 1	09/02/2026	Alcalde
Eduard Vallhonesta Alarcón		

Per descarregar un	uest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Vali	8852b9b868d14153ac98f530f8fa8cf3001	
Url de validació	https://seuelectronica.santceloni.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



Ajuntament de
Sant Celoni

ANNEX

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA PER A L'ESTABLIMENT DEL SERVEI MUNICIPAL D'HABITATGE

Signatura 1 de 1

Eduard Vallhonesta Alarcón 09/02/2026 Alcalde

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 8852b9b868d14153ac98f530f8fa8cf3001

URL de validació <https://seuelectronica.santceloni.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





ÍNDEX

1. Antecedents	3
1.1. Marc normatiu internacional i europeu _____	3
1.2. Marc normatiu estatal i autonòmic _____	3
1.3. Context local i necessitats detectades _____	5
2. Justificació social	6
2.1. Necessitat social i evolució de la demanda _____	6
3. Justificació jurídica	7
4. Justificació econòmica i financera	10
5. Justificació tècnica i organitzativa	12
5.1. Modalitats de gestió _____	12
5.2. Habitatges a disposició del servei _____	15
5.3. extinció de la prestació del servei _____	16
6. Modalitats d'allotjament oferts	17
7. Conclusions	17
ANNEX 1. PROPOSTA DE PREUS	18

Signatura 1 de 1
Eduard Vallhonesta Alarcón
09/02/2026
Alcalde

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	8852b9b868d14153ac98f530f8fa8cf3001	
Url de validació	https://seuelectronica.santceloni.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



1. ANTECEDENTS

1.1. MARC NORMATIU INTERNACIONAL I EUROPEU

La Declaració Universal dels Drets Humans de les Nacions Unides, en el seu article 25, reconeix l'habitatge com un dels drets bàsics que permeten un nivell de vida adequat.

El dret a un habitatge digne es considera, per tant, un element fonamental per a assegurar la resta de drets humans.

Igualment, l'Article 34 de la Carta de Drets Fonamentals de la UE estableix que la Unió Europea reconeix el dret a l'ajut social i d'habitatge per a garantir una existència digna a tothom qui no disposi de recursos suficients.

A més, els articles 30 i 31 de la Carta Social Europea reconeixen el dret a la protecció contra la pobresa i l'exclusió social, i el dret a l'habitatge adequat.

A nivell europeu, el Parlament Europeu va aprovar el 16 de gener de 2014 una resolució sobre l'estratègia de la UE per a les persones sense llar (2013/2994) reafirmant la necessitat que els Estats membres abordin l'exclusió residencial de manera integral. També en l'àmbit europeu, destaca el Pilar Europeu de Drets Socials (2017), que en el seu Principi 19 estableix el dret a l'habitatge per a persones desfavorides i a l'assistència per a persones sense llar.

Per últim, cal destacar l'Agenda internacional i Objectius de Desenvolupament Sostenible. En línia amb l'Agenda 2030 de Nacions Unides, el ODS núm. 11 inclou la meta de garantir l'accés de totes les persones a habitatges i serveis bàsics adequats, segurs i assequibles. Aquest marc internacional consolida el mandat ètic i polític de les administracions locals a promoure polítiques públiques d'habitatge social.

1.2. MARC NORMATIU ESTATAL I AUTONÒMIC

L'article 47 de la Constitució Espanyola de 1978 estableix que "tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat" i encomana als poders públics promoure les condicions necessàries i establir normes per fer efectiu aquest dret.

Estem davant d'un principi rector de la política social i econòmica, que marca l'obligació constitucional dels poders públics –incloses les entitats locals– de facilitar l'accés a l'habitatge.

A l'àmbit estatal, la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge (primera llei estatal específica en matèria d'habitatge) reforça el caràcter d'interès general de les polítiques d'habitatge assequible.

Entre d'altres mesures, aquesta llei impulsa la creació d'un parc públic d'habitatge assequible i regula mecanismes per incrementar l'oferta de lloguer social, alhora que estableix garanties addicionals per a persones vulnerables en casos de desnonament. Tot i ser de recent aprovació, aquesta norma suposa un marc addicional de referència que legitima i encoratja les iniciatives municipals de provisió d'habitatge social.

Signatura 1 de 1
Eduard Vallhonesta Alarcón
09/02/2026
Alcalde

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	8852b9b868d14153ac98f530f8fa8cf3001
Url de validació	https://seuelectronica.santceloni.cat/absis/idi/arx/diarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





A nivell català -i en concordança amb la Constitució-, l'article 26.1 de l'Estatut de 2006 reconeix també el dret dels ciutadans a un habitatge digne.

Més concretament, l'article 47 de l'Estatut de Catalunya disposa que els poders públics han de facilitar l'accés a l'habitatge mitjançant la generació de sòl i la promoció d'habitatge públic i protegit, amb atenció especial als joves i col·lectius més vulnerables . A més, l'article 84.2.b) de l'Estatut atribueix als governs locals competència pròpia en matèria d'habitatge públic, incloent la planificació, programació i gestió de l'habitatge de protecció oficial en sòl municipal .

A nivell local, cal destacar la Llei 7/1985, de Bases de Règim Local (LRBRL), en concret el seu article 25.2.e), el qual inclou entre les competències municipals pròpies "l'atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social" , dins la qual s'emmarquen les actuacions municipals davant emergències residencials. Així mateix, l'article 22.2.f) LRBRL atribueix al Ple de l'Ajuntament la competència per a l'establiment de serveis públics, com és el cas del servei d'habitatge social que es pretén posar en marxa a Sant Celoni.

A més, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge de Catalunya, configura tot el conjunt d'activitats vinculades al proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials com a servei d'interès general per assegurar un habitatge digne per a tots els ciutadans i ciutadanes.

En el seu article 8 assigna competències específiques als ens locals en matèria d'habitatge, facultant-los per desenvolupar programes de provisió d'habitatge assequible.

D'altra banda, el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge de Catalunya, regula als seus articles 73 i següents les mesures de valoració de situacions d'emergència econòmica i social, mecanisme a través del qual es canalitza l'adjudicació d'habitatges per a persones desnonades o en risc d'exclusió residencial.

Cal destacar també la Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de Serveis Socials, la qual considera objectiu essencial dels poders públics atendre les necessitats derivades de la manca de recursos bàsics, detectant necessitats socials com la falta d'habitatge adequat.

A més, en virtut d'aquesta llei i la Cartera de Serveis Socials vigent (Decret 142/2010 i actualitzacions), els ajuntaments tenen competències per a oferir serveis com l'acolliment residencial d'urgència i el servei residencial temporal per a persones adultes en situació d'exclusió.

Així mateix, la Llei 24/2015, de 29 de juliol (modificada per la Llei 4/2016, de 23 de desembre), imposa a les administracions catalanes l'obligació de garantir el real·lotjament adequat de persones i famílies en risc d'exclusió residencial que siguin desnonades del seu habitatge habitual. Aquesta norma, pionera en fer front a l'emergència habitacional i la pobresa energètica, dota de cobertura legal les actuacions municipals destinades a evitar que cap persona quedi sense llar per motius econòmics.

Finalment, cal recordar que la creació d'un nou servei públic local ha de seguir el procediment legalment establert.

Signatura 1 de 1
Eduard Vallhonesta Alarcón
09/02/2026
Alcalde

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	8852b9b868d14153ac98f530f8fa8cf3001	
Url de validació	https://seuelectronica.santceloni.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



L'article 247.1 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (Decret Legislatiu 2/2003) exigeix que els ens locals acordin expressament la creació d'un servei públic i l'aprovin mitjançant reglament abans de prestar-lo.

Igualment, l'article 159 del Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals (Decret 179/1995, ROAS) disposa que l'expedient d'implantació d'un servei ha d'incloure necessàriament una memòria justificativa, un projecte d'establiment i el reglament del servei.

En aquesta línia, la present memòria s'elabora en compliment de tals requisits procedimentals previstos legalment.

1.3. CONTEXT LOCAL I NECESSITATS DETECTADES

Sant Celoni es troba en una situació crítica pel que fa a l'oferta d'habitatge assequible i de protecció oficial. La diagnosi del darrer Pla Local d'Habitatge posa de manifest que no s'ha edificat cap habitatge de protecció oficial des del 2009, i el percentatge d'habitatge protegit construït en els darrers 30 anys no arriba al 3%. Aquesta xifra és molt inferior a la mitjana del Vallès Oriental (7%) i de la província de Barcelona (12%). Aquesta realitat evidencia una greu insuficiència del parc d'habitatge públic, fet que afecta directament el dret a l'habitatge de la ciutadania.

La situació es veu agreujada per la creixent pressió del mercat immobiliari, que limita l'accés a l'habitatge a una gran part de la població. Segons el Pla Local d'Habitatge, Sant Celoni registra 123 habitatges buits en mans de grans tenidors i fons d'inversió i 9 estructures inacabades amb capacitat per a 139 habitatges. Paral·lelament, l'oferta de lloguer publicada per les agències immobiliàries és pràcticament inexistent, mentre que el preu del lloguer ha augmentat progressivament fins a una mitjana de 705,38 € mensuals el 2024, xifra que representa un increment del 8,4% respecte al 2022. Aquestes dades dificulten encara més l'accés a l'habitatge per part de les famílies amb ingressos mitjans i baixos.

Aquest context de manca d'oferta d'habitatge social i assequible es combina amb una crisi econòmica que ha incrementat els desnonaments al municipi. Entre 2022 i 2024, els serveis socials de Sant Celoni han registrat 62 procediments de desnonament, majoritàriament relacionats amb lloguers i no amb hipoteques. Això evidencia un canvi de perfil en les famílies afectades, moltes de les quals tenen un cert nivell d'ingressos, però no poden assumir els preus actuals del mercat de lloguer.

D'acord amb el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC), Sant Celoni es troba dins d'una Àrea de demanda forta i acreditada de tipus 2. Això obliga el municipi a complir el mandat de solidaritat urbana, que estableix que el 15% del parc principal d'habitatges ha d'estar destinat a polítiques socials abans del 2040. Actualment, aquest percentatge a Sant Celoni és del 3,5%, equivalent a 261 habitatges, molt lluny de l'objectiu fixat. Per tant, és imprescindible un increment gradual del parc d'habitatge social per assolir aquest objectiu.

Per donar resposta a aquesta situació, la creació del servei municipal d'habitatge s'articula com una solució necessària per incrementar l'oferta d'allotjament social i d'habitatge assequible. Aquest projecte preveu destinar habitatges a finalitats socials mitjançant arrendaments i/o sotsarrendaments dirigits a unitats de convivència que

Signatura 1 de 1

Eduard Vallhonesta Alarcón 09/02/2026 Alcalde

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	8852b9b868d14153ac98f530f8fa8cf3001	
Url de validació	https://seuelectronica.santceloni.cat/absis/idi/arx/diarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



Ajuntament de
Sant Celoni

compleixin els requisits d'accés, prioritzant criteris socials, econòmics i d'habitatge. Així,

el projecte es vertebrava com una eina clau per garantir el dret a l'habitatge i alleujar la situació de vulnerabilitat residencial de moltes famílies.

Aquest projecte no només busca complir amb els mandats legals, sinó també promoure un model de ciutat més inclusiu i equitatiu, on l'habitatge sigui un dret garantit per a tothom.

2. JUSTIFICACIÓ SOCIAL

2.1. NECESSITAT SOCIAL I EVOLUCIÓ DE LA DEMANDA

L'habitatge és un factor clau de cohesió social i benestar. Garantir l'accés a un habitatge digne té un impacte directe en la qualitat de vida, la salut i la inclusió de les persones.

En els darrers anys, els serveis municipals de serveis socials i habitatge de Sant Celoni han viscut un important augment de la demanda d'habitatge, tant per part de persones i unitats familiars en situació d'extrema vulnerabilitat, com de persones i unitats de convivència amb ingressos mitjans o moderats que, tot i no trobar-se en una situació d'exclusió severa, pateixen dificultats reals per accedir a un habitatge en condicions en el mercat lliure, ja sigui de compra o de lloguer.

Prenent com a referència la tipologia europea de definició de situacions de sensellarisme tipologies ETHOS (European Typology of Homelessness and Housing Exclusion) s'identifiquen al municipi problemàtiques de les diverses categories:

- ✓ Persones sense sostre;
- ✓ Persones sense llar;
- ✓ Persones que viuen en habitatge insegur;
- ✓ Persones que viuen en un habitatge inadequat.

D'acord amb la memòria extreta de l'Hèstia (aplicatiu d'expedients dels serveis socials), l'any 2024 els serveis socials del consistori van registrar 246 casos de persones/unitats familiars en alguna de les següents casuístiques:

Altres (Habitatge)	134
Amuntegaments	7
Barraquisme	1
Desnonament	42
Habitatge deficient	20
Manca habitatge	38
Manca serveis / subministraments	4

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	8852b9b868d14153ac98f530f8fa8cf3001	
Url de validació	https://seuelectronica.santceloni.cat/absis/idi/arx/diarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



Ajuntament de
Sant Celoni

Total	246
-------	-----

En el Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni 2022-2027 les dades fan referència a 16 persones usuàries de llarga estada en situació de sense llar, 8 persones/ unitats familiars amb mesa d'emergència i 45 llars amb problemàtiques vinculades a processos de desnonament.

D'altra banda la petició d'ajuts al pagament de lloguer ha incrementat significativament en els darrers anys, tramitant l'any 2024 1.401 ajudes pel pagament del lloguer i les prestacions d'urgència al lloguer.

Segons el Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni 2022-2027, un 2,6% dels habitatges acabats de construir entre els anys 1992 i 2019 han estat de protecció oficial, un pes molt inferior al del conjunt del Vallès Oriental -que ha sigut del 6,8% dels habitatges, i de la província de Barcelona, un 11,6% dels habitatges-.

La pressió social existent i la manca d'oferta d'allotjaments socials suficients, per tant, justifica l'actuació proactiva de l'Ajuntament per incrementar l'oferta d'habitatge d'emergència, d'inclusió i assequible, i donar sortida a aquestes necessitats urgents.

3. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

La viabilitat jurídica de l'establiment del servei d'habitatge social es fonamenta en el marc competencial i normatiu exposat als antecedents, que habilita a l'Ajuntament de Sant Celoni per actuar en aquesta matèria.

D'acord amb la legislació vigent, els ens locals a Catalunya tenen competències pròpies en l'àmbit de l'habitatge i l'acció social, especialment quan es tracta d'atendre situacions de vulnerabilitat. L'article 84.2.b) de l'Estatut d'Autonomia i l'article 25.2.e) de la Llei de Bases de Règim Local atorguen als ajuntaments la responsabilitat d'intervenir en matèria d'habitatge públic i atenció immediata a persones en risc d'exclusió.

Així, existeix una base competencial sòlida per legitimar l'Ajuntament de Sant Celoni a efectes d'establir un servei públic en aquest camp, ja que encaixa amb les seves competències pròpies i amb les finalitats d'interès públic local perseguides (l'atenció social bàsica i l'habitatge).

En definitiva, des del punt de vista jurídic, el servei proposat està plenament legitimat per la normativa vigent i pel repartiment competencial, i es crearà seguint el procediment legalment establert, dotant-lo del corresponent instrument normatiu local (Reglament del servei) que n'assegurarà la seguretat jurídica i adequació a dret.

La creació del Servei Municipal d'Habitatge a Sant Celoni es fonamenta en una sòlida base jurídica que legitima i habilita plenament l'actuació de l'Ajuntament en aquest àmbit. Aquesta base s'articula en tres pilars:

- la competència municipal en matèria d'habitatge i serveis socials
- el reconeixement del dret a l'habitatge com a principi rector de la política social, i
- el procediment legalment establert per a la creació de serveis públics municipals.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	8852b9b868d14153ac98f530f8fa8cf3001	
Url de validació	https://seuelectronica.santceloni.cat/absis/idi/arx/diarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



Ajuntament de
Sant Celoni
✓ Competència municipal pròpia

D'acord amb l'article 84.2.b) de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, els ajuntaments tenen competència pròpia en matèria d'habitatge públic, incloent-hi la planificació, programació i gestió de l'habitatge de protecció oficial en sòl municipal.

“Els governs locals tenen competències pròpies, entre d'altres, en matèria d'habitatge, que inclou la planificació, programació i gestió de l'habitatge de protecció oficial en sòl municipal.”

Així mateix, l'article 25.2.e) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local (LRBRL), atribueix als municipis competència pròpia en matèria de “serveis socials i promoció i reinserció social”, dins de la qual s'inclou l'atenció a situacions d'exclusió residencial:

“El municipi exercirà, en tot cas, com a competències pròpies, en els termes de la legislació de l'Estat i de les Comunitats Autònomes, les següents matèries: [...] serveis socials, promoció i reinserció social.”

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge també assigna competències específiques als ens locals per desenvolupar actuacions de provisió d'habitatge assequible i d'atenció a situacions de vulnerabilitat residencial. El seu article 8 estableix que:

“Els municipis han de desenvolupar les polítiques d'habitatge en l'àmbit del seu territori, mitjançant plans locals d'habitatge i altres instruments urbanístics o socials, i poden executar actuacions de foment i provisió d'habitatge protegit.”

Així mateix, la Llei 24/2015, modificada per la Llei 4/2016, imposa l'obligació de garantir el realotjament adequat de les persones en risc d'exclusió residencial, reforçant la responsabilitat dels municipis en la matèria.

- ✓ Reconeixement del dret a l'habitatge com a principi rector i d'interès general

L'article 47 de la Constitució Espanyola reconeix el dret de totes les persones a un habitatge digne i adequat i estableix que els poders públics han de promoure les condicions necessàries per fer-lo efectiu:

“Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per fer efectiu aquest dret.”

Aquest precepte constitucional s'erigeix en principi rector de la política social i econòmica (art. 53.3 CE), i obliga els poders públics –inclosos els municipis– a actuar de forma proactiva per garantir aquest dret fonamental.

En aquest sentit, la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, reforça el caràcter d'interès general de les polítiques d'habitatge i impulsa la creació de parcs públics de lloguer social, prestant especial atenció a les persones i famílies vulnerables.

- ✓ Procediment legalment establert per a la creació del servei

Signatura 1 de 1
Eduard Vallhonesta Alarcón
09/02/2026
Alcalde

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	8852b9b868d14153ac98f530f8fa8cf3001	
Url de validació	https://seuelectronica.santceloni.cat/absis/idi/arx/diarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



D'acord amb l'article 247.1 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (Decret Legislatiu 2/2003), la creació d'un nou servei públic municipal requereix acord exprés i reglament específic:

“Els serveis públics locals s’han de crear, modificar i suprimir mitjançant acord del Ple, i s’han de regular mitjançant el reglament corresponent.”

Així mateix, l'article 159 del Reglament d'Obres, Activitats i Serveis (ROAS) estableix que l'expedient de creació ha d'incloure necessàriament una memòria justificativa, un projecte d'establiment i un reglament del servei:

“La creació d'un nou servei públic requereix la tramitació d'un expedient que inclogui una memòria justificativa, un projecte d'establiment del servei i el reglament que el reguli.”

Aquest expedient compleix amb aquests requisits, proporcionant una memòria completa que acredita la necessitat social, viabilitat jurídica, econòmica i tècnica del servei, i preveu la tramitació del corresponent Reglament del Servei Municipal d'Habitatge.

En conclusió, el servei municipal d'habitatge que es proposa s'ajusta plenament a les competències pròpies de l'Ajuntament, dona compliment a mandats constitucionals i estatutaris, i s'articula conforme al procediment legalment establert. Per tant, la seva creació està jurídica i competencialment justificada, i constitueix una actuació legítima, necessària i obligada per part del consistori.

4. JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

El Patrimoni Municipal del Sòl i l'Habitatge (PMSH) és el conjunt de béns de titularitat municipal específicament afectats al compliment de fins d'interès públic, consistents en la intervenció pública en la regulació del mercat del sòl.

El PMSH contempla com a finalitats:

- ✓ Preveure, posar en funcionament i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- ✓ Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
- ✓ Quant a les destinacions dels béns i recursos monetaris del Patrimoni Municipal del Sòl i l'Habitatge, l'article 224.2 RLUC, preveu, entre d'altres, les següents:
- ✓ A l'adquisició i urbanització de sòl destinat a habitatges de protecció pública, a l'adquisició o rehabilitació d'edificis per destinar-los a aquest tipus d'habitatges, o a la promoció i construcció d'aquests tipus d'habitatges.
- ✓ A la conservació, millora, urbanització, rehabilitació i, en general, gestió urbanística dels propis béns del patrimoni.
- ✓ Al desenvolupament d'actuacions en matèria d'habitatge susceptibles de ser protegides d'acord amb els plans d'habitatge aprovats pel Govern i altra legislació sectorial.





Ajuntament de
Sant Celoni

- ✓ Amb caràcter excepcional, a altres finalitats d'interès social que s'adeqüin a l'article 16.5 del TRLUC i estiguin previstes en els plans urbanístics.

Per tant, el PMSH té una clara vocació redistributiva i social, donant l'oportunitat als municipis d'incidir directament en el valor del mercat del sòl i possibilitar als seus ciutadans i a les seves ciutadanes a un habitatge digne i de qualitat.

Així, cal destacar que l'Ajuntament de Sant Celoni disposa actualment d'un conjunt d'habitatges, tant de titularitat municipal com mitjançant conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que podran ser utilitzats com a recursos residencials dins del dispositiu municipal d'allotjament social, en funció de la demanda existent i de les tipologies de servei previstes al present projecte d'establiment (habitatge d'emergència social, habitatge amb suport socioeducatiu i habitatge tutelat).

Pel que fa al cost del servei es determinarà anualment en funció del nombre d'habitatges disponibles, la tipologia de suport requerit i el model de gestió establert (contractació directa, conveni amb entitats del tercer sector o gestió pròpia). Per a les diferents modalitats d'habitatge, la previsió de costos s'ha realitzat tenint en compte els criteris següents:

- Habitatge d'emergència de curta durada: es preveu una prestació econòmica (ajuts econòmics als usuaris) de 3.000,00 € per a nits en establiments hotelers.
- Habitatge d'emergència de llarga durada (habitatge c/ Sant Martí, 12 baixos 2a i c/ Girona, 25 4t, 3a): donada la tipologia del servei, la titularitat i el cost dels subministraments aniran a càrrec de l'Ajuntament, així com les despeses de manteniment, i les quotes de les comunitats de propietaris. Per a cada habitatge es fa la següent previsió, d'acord amb els darrers rebuts liquidats o previsions de consums d'habitatges de característiques similars.
- Habitatge d'inclusió amb suport socioeducatiu intensiu (habitatges del carrer Santa Fe, 52): la titularitat i el cost dels subministrament seran a càrrec de les persones usuàries/ adjudicatàries. Pel que fa al manteniment correctiu vinculat a l'ús, anirà a càrrec dels usuaris, i es preveu una despesa anual a càrrec de l'Ajuntament vinculada al deure de conservació quant a les condicions d'habitabilitat. També, es preveu despesa en la contractació d'una entitat/ empresa especialitzada que farà l'acompanyament socioeducatiu.
- Habitatge d'inclusió amb suport socioeducatiu no intensiu (resta d'habitatges, dels quals cinc habitatges son municipals i quatre conveniats amb l'AHC): la titularitat i el cost dels subministrament seran a càrrec de les persones usuàries/adjudicatàries. Pel que fa als habitatges municipals, el manteniment correctiu vinculat a l'ús, anirà a càrrec dels usuaris i es preveu una despesa anual a càrrec de l'Ajuntament vinculada al deure de conservació quant a les condicions d'habitabilitat, i també es preveuen les diferents quotes de les comunitats de propietaris.

Així mateix, en tots els habitatges municipals i conveniats es preveu la part proporcional de les despeses generals vinculada a l'assegurança de responsabilitat civil i de personal adscrit al servei.

El finançament del servei es farà amb càrrec als pressupostos municipals, sense perjudici de la possibilitat de concórrer a línies de subvenció autonòmiques, estatals o

Signatura 1 de 1
Eduard Vallhonesta Alarcón
09/02/2026
Alcalde

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	8852b9b868d14153ac98f530f8fa8cf3001	
Url de validació	https://seuelectronica.santceloni.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



europées, així com a convenis interadministratius o amb entitats socials cofinançadores. Així mateix, en els habitatges d'inclusió es preveu un cànon que hauran d'assumir les usuaris en funció dels ingressos. En l'estudi econòmic s'ha establert una previsió desfavorable a nivell d'ingressos, la qual contempla que la unitat familiar percep aproximadament el 0,85% de l'IRSC i per tant, aporta un 10% d'aquests ingressos. Realitzat el càlcul corresponent amb l'IRSC del 2025 resulta una aportació de 794,06 € anuals (equival a uns 66,17€ mensuals).

En l'annex 1, s'inclou una proposta de preus del servei considerant el què estableix la Llei 24/2015 del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, i la Resolució TES/987/2019, de 15 d'abril, per la qual es publica el Reglament de la Mesa de Valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya.

A més, aquesta planificació financera s'ajustarà a les disponibilitats pressupostàries i serà desenvolupada en fases posteriors de concreció tècnica.

S'establiran mecanismes de control pressupostari i un sistema de justificació econòmica, amb informes periòdics que permetin el seguiment de l'eficiència, l'adequació dels costos reals i la sostenibilitat del servei.

Els estudis previs mostren que, un cop desplegat, l'esforç net per a les arques municipals serà assumible i proporcional a la importància del servei, sense que es posi en perill l'equilibri econòmic i la sostenibilitat financera de l'ajuntament de Sant Celoni.

Cal destacar que la inversió en habitatge social té retorns socioeconòmics: evitant allotjaments d'emergència molt més cars (pensions, residències) i facilitant que les famílies es puguin centrar en millorar la seva situació (reincorporar-se al treball, etc.), al final es genera estalvi en altres partides de despesa pública (serveis socials, sanitat, etc.).

Per tant, fins i tot des d'un prisma economicista, el servei és rendible socialment i sostenible financerament i es garanteix el compliment de l'objectiu d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera en l'exercici de les seves competències. Donada la naturalesa social del servei no és necessari incorporar una anàlisi de mercat relativa a l'oferta i la demanda existent, ja que el seu objectiu és la gestió de situacions greus per a les persones que es troben amb impossibilitat d'accedir a un habitatge. En quan a la rendibilitat i els possibles efectes de l'activitat local sobre la concurrència empresarial, no es preveu que es produeixi ja que aquest servei s'adreça a persones que per les seves circumstàncies socio-econòmiques, no tenen accés a l'habitatge privat.

5. JUSTIFICACIÓ TÈCNICA I ORGANITZATIVA

5.1. MODALITATS DE GESTIÓ

El servei municipal d'habitatge que es proposa té la consideració de servei públic de titularitat municipal, que serà gestionat de forma directa per l'Ajuntament de Sant Celoni mitjançant l'Oficina Local d'Habitatge, com a estructura interna de suport tècnic i administratiu.

Tanmateix, determinades funcions específiques del servei –com l'acompanyament social, la gestió operativa de recursos residencials o l'atenció directa a les persones

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 8852b9b868d14153ac98f530f8fa8cf3001

Url de validació https://seuelectronica.santceloni.cat/absis/idi/arx/diarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





usuàries– podran ser objecte de d'execució externa mitjançant convenis amb entitats del tercer sector o si s'escau mitjançant contracte amb proveïdors externs, d'acord amb la legislació de contractació pública i els principis de publicitat, eficàcia i eficiència.

En qualsevol cas el que s'executarà mitjançant recursos propis de l'ajuntament les següents funcions:

- Gestió integral dels habitatges, incloent-hi el cobrament dels cànon establerts;
- Revisió i seguiment dels contractes d'adjudicació;
- Coordinació i supervisió de les obres i petites reparacions necessàries;
- Adopció de les mesures pertinents en cas d'incompliment de les obligacions contractuals per part de les persones allotjades;
- Promoció i gestió de l'habitatge assequible

Aquesta fórmula de gestió directa garanteix que l'Ajuntament manté la direcció, control i responsabilitat última del servei, mentre es possibilita la col·laboració amb entitats expertes per a l'execució de determinades funcions. Igualment, el model incorpora mecanismes estables de participació i supervisió que reforcen la transparència, la qualitat del servei i la coordinació interinstitucional. En aquest sentit, es comptarà amb dos òrgans específics de caràcter consultiu i de seguiment:

- ✓ La Comissió Tècnica Social d'Habitatge, configurada com un espai de treball intern i interdisciplinari que permetrà l'anàlisi de situacions socials complexes, la proposta d'actuacions i la coordinació entre els serveis municipals implicats.
- ✓ La Comissió de Seguiment del Servei, integrada en el marc de la Taula Local d'Habitatge, que actuarà com a òrgan de participació comunitària i institucional, i que vetllarà pel compliment dels objectius del servei, l'avaluació periòdica del seu funcionament i la incorporació de les aportacions dels diferents agents socials del municipi.

Aquests dos òrgans garanteixen una governança participada i un seguiment continuat del servei, assegurant que les polítiques d'habitatge municipal es desenvolupen amb eficàcia, coherència i amb una mirada integral i comunitària.

La modalitat de gestió proposada —gestió directa mitjançant estructura interna municipal (Oficina Local d'Habitatge)— s'ha determinat com la més adequada d'acord amb els criteris de necessitat, eficiència, control públic i coherència organitzativa establerts a la normativa de règim local i de serveis públics i s'ha descartat la gestió indirecta o altres modalitats de gestió pels motius següents:

- A. La gestió indirecta mitjançant contracte amb una empresa externa o conveni amb una entitat requereix que el servei sigui econòmicament explotable, és a dir, que el contractista pugui recuperar els costos i obtenir un marge en base als ingressos del servei o bé que aquesta opció porti millores d'eficiència, especialització o capacitat operativa respecte de la gestió directa. En el cas del servei municipal d'habitatge, aquests requisits no concorren pels motius següents:

Signatura 1 de 1
Eduard Vallhonesta Alarcón 09/02/2026 Alcalde

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	8852b9b868d14153ac98f530f8fa8cf3001
Url de validació	https://seuelectronica.santceloni.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ajuntament de
Sant Celoni

- ✓ El servei no és econòmicament autosuficient ni orientat al lucre. Les funcions principals (gestió d'habitatges d'emergència, seguiment social, processos d'adjudicació, gestió de situacions de vulnerabilitat) tenen caràcter marcadament social, sense una base econòmica que permeti una explotació indirecta viable.
- ✓ Necessitat de control públic estricte. La gestió de situacions de risc residencial, sensellarisme, emergència habitacional i vulnerabilitat social requereix de coordinació/ intervenció dels equips bàsics de serveis socials i sovint la necessitat d'habitatge va associada a altres necessitats socials i a altres intervencions. Determinades funcions que requereixen especialització ja poden externalitzar-se parcialment mitjançant convenis o contractes específics, sense convertir tot el servei en gestió indirecta.
- ✓ Temps de reacció i flexibilitat operativa. L'atenció a emergències habitacionals exigeix actuacions immediates, prioritització de casos i adaptació constant. La gestió indirecta podria generar rigidesa contractual, procediments més lents, dificultats d'adaptació a canvis, cosa que afectaria negativament l'eficàcia del servei.

B. La gestió directa mitjançant la constitució d'un organisme autònom, entitat pública empresarial o empresa pública municipal, comportaria la creació d'una entitat diferenciada, amb personalitat jurídica pròpia i separació pressupostària, destinada ordinàriament a serveis que requereixen autonomia tècnica, gestora i econòmica significativa. En el cas del servei d'habitatge, aquesta opció no és adequada pels motius següents:

- ✓ No existeix un volum d'activitat que justifiqui una estructura pròpia. La dimensió actual i prevista del servei, encara que rellevant, es pot assumir perfectament dins l'organització municipal sense necessitat de crear un ens específic amb càrrega administrativa i de govern addicional. A més, un organisme autònom genera major complexitat administrativa i de control.
- ✓ Necessitat d'integració estreta amb els serveis socials i altres àrees municipals i la separació en un organisme autònom complicaria la coordinació operativa i trencaria la resposta integral que requereixen els casos de vulnerabilitat residencial.
- ✓ No aporta beneficis addicionals en capacitat d'execució i la capacitat operativa necessària ja es pot garantir amb l'Oficina Local d'Habitatge i els mecanismes de col·laboració externa puntual.

Per tot això, la gestió directa integrada dins l'Ajuntament és la modalitat que millor garanteix:

- ✓ Direcció i control públic del servei,
- ✓ Coherència amb la dimensió i naturalesa social de les funcions,
- ✓ Flexibilitat i capacitat de resposta immediata,
- ✓ Coordinació amb els serveis socials i la resta d'àrees municipals,
- ✓ Eficiència organitzativa i econòmica,

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 8852b9b868d14153ac98f530f8fa8cf3001

Url de validació <https://seuelectronica.santceloni.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ajuntament de
Sant Celoni
✓ Compliment del marc normatiu de serveis públics i habitatge.

Aquesta opció permet mantenir la responsabilitat municipal en la gestió integral dels habitatges i la implicació dels serveis socials, alhora, incorporar col·laboracions especialitzades quan siguin necessàries, sense perdre el control ni la direccionalitat pública del servei.

5.2. HABITATGES A DISPOSICIÓ DEL SERVEI

L'Ajuntament de Sant Celoni disposa actualment d'un conjunt d'habitatges, tant de titularitat municipal com mitjançant conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que podran ser utilitzats com a recursos residencials dins del dispositiu municipal d'allotjament social, en funció de la demanda existent i de les tipologies de servei previstes al present projecte d'establiment (habitatge d'emergència social, habitatge amb suport socioeducatiu, habitatge tutelat i habitatge assequible).

La distribució actual d'habitatges és la següent:

Habitatges de titularitat municipal:

- ✓ Carrer Santa Fe, 52, 1r 1a – 08470 Sant Celoni
- ✓ Carrer Santa Fe, 52, 1r 2a – 08470 Sant Celoni
- ✓ Carrer Canàries, 2, 2n – 08470 Sant Celoni
- ✓ Avinguda de la Pau, 48, 4t 2a – 08470 Sant Celoni
- ✓ Carrer Sant Martí, 12, Baixos 2a – 08470 Sant Celoni
- ✓ Carrer Girona, 25, 4t 3a – 08470 Sant Celoni
- ✓ Carrer Pitarra, 17, 1r 2a – 08470 Sant Celoni
- ✓ Carrer Torras i Bages, 11, 1r 1a – 08470 Sant Celoni
- ✓ Carrer Girona, 27, 2n 4a – 08470 Sant Celoni

Habitatges en conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya:

- ✓ Carrer Lluís Companys, 1, 3r 3a – 08470 Sant Celoni
- ✓ Carrer Lluís Companys, 3, 2n 1a – 08470 Sant Celoni
- ✓ Carrer Lluís Companys, 7, 2n 2a – 08470 Sant Celoni
- ✓ Carrer Lluís Companys, 7, 2n 3a – 08470 Sant Celoni

Aquests habitatges podran ser assignats a una modalitat o l'altra d'allotjament en funció del perfil de les persones derivades, la intensitat del suport requerit i la planificació operativa del dispositiu. Aquesta flexibilitat permetrà una gestió eficient dels recursos

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	8852b9b868d14153ac98f530f8fa8cf3001	
URL de validació	https://seuelectronica.santceloni.cat/absis/idi/arx/diarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



disponibles, amb possibilitat d'adequar els usos a l'evolució de les necessitats socials del municipi.

L'adscripció concreta de cada habitatge a una modalitat es podrà revisar i ajustar periòdicament segons criteris tècnics, de disponibilitat, ocupació i rotació, garantint en tot cas l'ús social dels immobles i l'adequació a la finalitat prevista.

Inicialment, es preveu la següent distribució dels habitatges disponibles, segons la seva tipologia:

A. Habitatges d'emergència de llarga durada:

- ✓ Carrer Sant Martí, 12, Baixos 2a
- ✓ Carrer Girona, 25, 4t 3a

B. Habitatges d'inclusió social: la resta d'habitatges de titularitat municipal i aquells gestionats mitjançant convenis amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC).

Així mateix, el servei es podrà prestar a través d'habitatges o establiments col·laboradors (hostals, pensions o allotjaments temporals), seleccionats d'acord amb la seva disponibilitat, ubicació i condicions d'ús. Aquests hauran de complir els requisits mínims d'habitabilitat, seguretat, intimitat i accessibilitat segons la normativa municipal i autonòmica vigent. Els establiments col·laboradors hauran de disposar de bany (privat o compartit segons capacitat), condicions adequades d'higiene, ventilació i privacitat, així com disponibilitat de roba de llit i neteja periòdica.

Es valorarà especialment l'adaptació per a persones amb mobilitat reduïda, la possibilitat d'esmorzar o mitja pensió, i la presència d'espais comuns adaptats a unitats familiars o infants. Els establiments hotelers no intervindran en l'atenció social, excepte per a notificacions d'incidències segons el protocol establert.

L'Ajuntament establirà criteris tècnics bàsics per a la selecció i acreditació dels establiments col·laboradors, així com procediments de verificació prèvia, seguiment i sistemes de qualitat.

5.3. EXTINCIÓ DE LA PRESTACIÓ DEL SERVEI

El servei municipal d'habitatge té una naturalesa instrumental i finalista, orientada a donar resposta a necessitats socials detectades al municipi, especialment les relacionades amb situacions de vulnerabilitat, risc de desnonament, sensellarisme i dificultats estructurals d'accés a un habitatge digne. Per tant, la prestació del servei està condicionada al manteniment d'aquestes necessitats socials i de les circumstàncies que les motiven.

En aquest sentit, el servei podrà deixar de prestar-se quan concorrin alguna o diverses de les circumstàncies següents:

- a) Desaparició o reducció significativa de la necessitat social que el justifica.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 8852b9b868d14153ac98f530f8fa8cf3001

Url de validació <https://seuelectronica.santceloni.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ajuntament de
Sant Celoni

Quan, d'acord amb les dades municipals i els instruments de planificació vigents (diagnosi social, Pla Local d'Habitatge, indicadors de vulnerabilitat, registres de serveis socials i d'emergència habitacional), es constati que les situacions de manca d'habitatge d'emergència i d'inclusió es redueixen fins a nivells residuals o bé que l'oferta d'habitatge és suficient per cobrir les necessitats detectades sense necessitat d'un servei específic.

b) Modificació del marc competencial o normatiu

En el cas que l'administració local deixés de tenir les competències en matèria d'habitatge o serveis socials, fet que podria obligar a extingir, transformar o integrar el servei en un altre.

6. MODALITATS D'ATLLOTJAMENT OFERTS

D'acord amb el Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni i la Batllòria 2022–2027, l'Ajuntament preveu oferir diversos tipus d'habitatge orientats a finalitats socials.

Pel que fa a les tipologies d'habitatge social, que funcionen com a serveis socials de responsabilitat pública, l'Ajuntament oferirà recursos d'emergència -tant de curta com llarga durada-, així com allotjaments d'inclusió amb suport socioeducatiu -tant intensiu com no intensiu-, allotjaments tutelats per a gent gran i per a persones amb diversitat funcional i habitatge assequible.

La regulació i característiques de les tipologies esmentades seran desenvolupades al Projecte d'Establiment corresponent, així com a les Bases d'Adjudicació i els Reglaments Interns.

7. CONCLUSIONS

De l'anterior podem concloure que l'establiment del Servei municipal d'habitatge a Sant Celoni és una mesura necessària, viable i fonamentada tant jurídicament com socialment, que respon a l'augment de l'exclusió residencial i al deure municipal de garantir el dret a l'habitatge. La proposta compta amb un encaix legal sòlid, una viabilitat econòmica demostrada i un model de gestió (interna o externa) eficient que assegura una atenció de qualitat. A més, està alineada amb els Objectius de Desenvolupament Sostenible i amb el Pla Local d'Habitatge 2022-2027, reforçant el compromís de Sant Celoni amb una societat més justa i cohesionada. Per tot plegat, es proposa al Ple la seva aprovació, amb l'objectiu de posar en marxa un servei que tradueixi els principis legals i ètics en solucions reals per a les persones més vulnerables del municipi.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 8852b9b868d14153ac98f530f8fa8cf3001

Url de validació <https://seuelectronica.santceloni.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ajuntament de
Sant Celoni

ANNEX 1. PROPOSTA DE PREUS

La proposta de preus del servei es fa en base amb el què estableix la Llei 24/2015 del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, i la Resolució TES/987/2019, de 15 d'abril, per la qual es publica el Reglament de la Mesa de Valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya.

Es fixa com a criteri de càlcul per definir la contribució econòmica, considerant l'IRSC de l'any.

El marc legal vigent fa una ponderació del cànon/preu en funció dels ingressos que es la següent :

- a) El 10% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,89 de l'IRSC
- b) El 12% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,95 de l'IRSC.
- c) El 18% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si són iguals o superiors al 0,95 de l'IRSC

Sant Celoni, a la data de la signatura electrònica

L'Alcalde
Eduard Vallhonestà Alarcón

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 8852b9b868d14153ac98f530f8fa8cf3001

Url de validació <https://seuelectronica.santceloni.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

